

Edito, Jean-Marie Ebel, Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat

Alpes-Maritimes : Résultats du 1er semestre 2020 et perspectives

Marché du logement neuf :

L'effet conjugué des élections, de l'élaboration du PLUM et surtout de la crise sanitaire a eu pour conséquence une baisse notable (-37%) du volume des mises en vente par rapport au premier semestre 2019. C'est le niveau le plus bas enregistré depuis 10 ans.

Si cette baisse est moins importante sur l'année glissante (-18%), elle est très préoccupante dans le contexte de déficit structurel de l'offre que connaît notre département. Par ailleurs, et même si les chantiers ont repris assez rapidement, cela aura un impact sur l'activité des entreprises de construction.

Le volume des transactions a subi au premier semestre 2020 une diminution (-15%) très largement atténuée par l'achat massif de logements par CDC Habitat dans le cadre du plan de soutien à la filière Immobilier. En effet cela concerne un quart des ventes du premier semestre et 37% des ventes du seul deuxième trimestre 2020.

Cela a permis d'enregistrer sur l'année glissante 2020 (4 trimestres consécutifs) un niveau de ventes sensiblement identique à celui de l'année glissante 2019.

Mécaniquement l'offre commerciale est à un niveau très bas, avec seulement 2625 logements disponibles à la fin du premier semestre 2020.

Dans ce contexte les prix n'ont progressé que faiblement, pour atteindre 5 664 € m2 moyen.

Marché de l'existant :

Si le marché de l'existant affichait un dynamisme certain en début d'année, l'impact de la COVID 19 a eu une incidence sur les chiffres du premier semestre qui affichent un recul de -18% par rapport à 2019. Toutefois, en mai et juin, le marché a repris des couleurs et les professionnels s'attendent à une bonne année au global même si les résultats ne seront pas au niveau de 2019, considérée comme une année exceptionnelle. En parallèle, les prix enregistrent une hausse de 5% sur la période considérée.

La crainte réside là encore sur le « trou d'air » qu'engendrera pour la profession le déficit de constructions neuves.

Bâtiment et Travaux Publics :

Les professionnels du BTP partagent cette crainte de baisse d'activité et adhèrent pleinement à cet impératif de renouvellement des autorisations de construction et de développement de l'offre de logements neufs.

Ils restent par ailleurs confrontés à des niveaux de prix de construction beaucoup trop faibles au regard de l'augmentation de leurs coûts de production. Des coûts de production qui n'ont cessé de croître ces derniers mois avec l'augmentation des prix des matériaux, des salaires, des exigences techniques et environnementales ainsi que, plus récemment, la mise en place et le respect des nouvelles règles sanitaires sur les chantiers et dans les entreprises.

Face à ce nouveau contexte, il est urgent que l'ensemble de la filière soit solidaire, dans un souci de pérennisation des entreprises et de préservation des compétences et des emplois.

Perspectives 2020 :

S'il faut saluer la réactivité et l'adaptabilité des entreprises en cette période si compliquée, et la prise de conscience de la nécessaire digitalisation des métiers de l'immobilier, la filière reste très préoccupée dans son ensemble pour les mois à venir : les retards pris durant cette période auront du mal à être rattrapés, les mesures sanitaires restent très contraignantes et la problématique des déchets est toujours, hélas, d'actualité. En parallèle les pertes de revenus des ménages -et le probable durcissement des conditions d'octroi des prêts immobiliers - vont certainement peser sur le pouvoir d'achat des candidats à un achat immobilier.

La CCI et ses partenaires ont dès le mois de mars rapidement mis en place des actions concrètes de soutien aux entreprises, et instauré un dialogue constant et constructif avec les pouvoirs publics afin de faciliter et d'accélérer la reprise des chantiers dans les meilleures conditions possibles et aussi et surtout de réduire les délais d'instruction des permis afin de débloquer l'offre.

Le plan de relance annoncé par l'Etat, et notamment les mesures en faveur du logement abordable et de la rénovation énergétique, devraient également avoir des effets positifs sur l'ensemble de la chaîne des acteurs du logement.

Jean-Marie Ebel

Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat